

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **04/2020/DS-PT**

Ngày: 10/01/2020

V/v “*Tranh chấp QSDĐ, hủy giấy chứng
nhận QSDĐ & hợp đồng CNQSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Bà Võ Bích Hải.

2/- Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 10 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 213/2019/QĐPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Ngô Ngọc Châu B.** sinh năm: 1937. Địa chỉ: đường Mậu T, phường An H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Ánh D-Văn phòng Luật sư T và Luật sư Nguyễn Thái T-Văn phòng Luật sư A, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Ngô Bửu H.** sinh năm: 1959.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị M. sinh năm: 1957.

Cùng địa chỉ: đường Mậu T, phường An H, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 30/12/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Văn Đ-Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Đỗ Thị M1.** sinh năm: 1966. Địa chỉ: đường Phạm Ngọc H, phường An T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Nguyễn Thị Tuyến L.** sinh năm: 1982. Địa chỉ: ấp Z, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Trần Minh Đ.** sinh năm: 1965. Địa chỉ: 19 đường Mậu T, phường An H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Phan Thị M.** sinh năm: 1957.

- Bà **Ngô Thị Bạch C.** sinh năm: 1970.

- Ông **Ngô Bửu T.** sinh năm: 1966.

- Bà **Ngô Thị Bạch L.** sinh năm: 1960.

- Bà **Phan Thị Q.** sinh năm: 1937.

- Bà **Ngô Thị Bạch H.** sinh năm: 1963.

- Anh **Nguyễn Ngô Lập Ng.** sinh năm: 1982.

- Chị **Phan Thị Cẩm T.** sinh năm: 1986.

Cùng địa chỉ: đường Mậu T, phường An H, quận N, thành phố Cần Thơ

Bà Q, bà L, bà C, ông T, bà H đồng ủy quyền cho ông Ngô Ngọc Châu B (văn bản ủy quyền ngày 27/3/2014).

- Ông **Ngô Đình Th.** sinh năm: 1971. Địa chỉ: đường Mậu T, phường An H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn H2. sinh năm: 1949. Địa chỉ: Trần Hưng Đ, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 14/6/2019).

- Ủy ban nhân dân quận N. Địa chỉ: Nguyễn T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.** Địa chỉ: đường C, phường An H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí K - Phó Giám đốc.

4. Người làm chứng: Ông **Ngô Bửu Ng.** sinh năm: 1957. Địa chỉ: đường Mậu T, phường An H, quận N, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Ngô Ngọc Châu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn gồm Ngô Thị Bạch C, Ngô Bửu T, Ngô Thị Bạch L, Phan Thị Q, Ngô Thị Bạch H, Nguyễn Ngô Lập Ng, Nguyễn Thị Cẩm T; Bị đơn ông Ngô Bửu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn bà Phan Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Ngô Ngọc Châu B trình bày:

Vào năm 1978 vợ chồng ông Ngô Bửu Ch, bà Lê Kim X có cho ông (bằng miệng) phân đất khoảng 3.000m² (1/3 diện tích 10.000m²) đất ruộng để canh tác (vì tại thời điểm đó ông Ch, bà X là giáo viên nên không trực tiếp canh tác đất nông nghiệp). Sau đó ông tiến hành khai thác, sử dụng ổn định và hưởng hoa lợi trực tiếp trên diện tích đất này.

Phần diện tích đất 1.166,40m² mà bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông tự khai khẩn đất hoang và bồi đắp hàng năm mới có được (vì sau phần diện tích đất ông ở là những bãi bồi trồng). Hàng năm ông đều thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước, được chính quyền địa phương xác nhận.

Sở dĩ việc bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ là do ông lớn tuổi, điều kiện đi lại làm thủ tục khó khăn nên ông đã họp các thành viên trong gia đình lại thống nhất cho ông H (con trai lớn trong gia đình) trực tiếp đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận. Ông H đã cam kết sẽ tiến hành chia đồng đều cho các thành viên trong danh sách lập ngày 03/3/2004 (ông H và bà M cùng ký tên đồng ý) nhưng nay bị đơn đã bội ước, phủ nhận hoàn toàn những gì mà mình đã cam kết trước đó.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng diện tích 1.166,40m² tại thửa 19-22, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại số đường Mậu T, khu vực 5, phường An H, quận N, thành phố Cần Thơ. Đồng thời buộc bị đơn có trách nhiệm di dời tài sản của mình để trả lại hiện trạng ban đầu trên quyền sử dụng đất của ông.

Tại đơn khởi kiện bổ sung các ngày 27/12/2016, ngày 08/8/2017, nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hoặc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số CH01029 do UBND quận N cấp ngày 01/12/2010 cho bà Nguyễn Thị Tuyền L và Giấy chứng nhận QSDĐ số CS05524 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/01/2017 cho ông Ngô Đình Th.

** Bị đơn ông Ngô Bửu H thông qua người đại diện theo ủy quyền bà Phan Thị M trình bày:*

Khi còn nhỏ bị đơn được ông Ngô Bửu Ch (Bác ruột) và vợ là bà Lê Kim X nhận làm con nuôi, cho đi ăn học. Ông Ch, bà X đều là giáo viên có sở hữu 02 phần đất: ở số 28 và số 116R đường Mậu T (Bằng khoán điền thổ 552, được lập năm 1964 ở Thới Bình, Tân An, Phong Dinh), diện tích 01 mẫu.

Cha mẹ nuôi (ông Ch, bà X) có giao cho ông H quản lý phần đất ở số 116R Mậu T. Sau đó, ông Ch bảo lãnh cha ruột ông H là ông Ngô Ngọc Châu B từ trại cải tạo Minh Hải về Cần Thơ. Do ông B có vợ khác nên hai ông bà không sống chung, ông Ch mới cho ông B ở tạm trên phần đất mà ông quản lý từ năm 1977, còn ông H đi xây dựng Nông trường Phương Ninh. Đến năm 1987 nhà nước có Quyết định số 1391/QĐ.UBT.93 thu hồi của ông Ch diện tích trên 8.800m² tại số 116R đường Mậu T. Phần ông Ch cho ông B ở nhờ là phần đất còn lại của bằng khoán 552 và cha nuôi có bàn bạc với gia đình là cho ông H phần đất này. Tuy nhiên, do ông Ch đột ngột qua đời năm 1997, nên bà X và các anh em đều thống nhất ký giấy cho ông H vào năm 1998.

Do đó, phần đất 1.166,40m² là của cha nuôi cho lại ông H chứ không phải của ông B. Mặt khác, việc ông B cho rằng phần đất này do ông bồi lấp là không đúng. Vì năm 1964 ông Ch mua đất này hiện trạng thực tế là ranh liền ranh, dựa vào sơ họa mốc giới thửa đất giáp với ông Ngô Văn C bán cho ông Nguyễn Văn Đ, nên ông Đ ký giáp ranh. Phía sau chỉ là con rạch nhỏ 10,4m, vị trí này không thể là bãi bồi ven sông được (vì không có sông). Hơn nữa, diện tích đất ông Ch mua 10.000m², UBND tỉnh Cần Thơ thu hồi 8.800m² và trong Quyết định số 1391/QĐ.UBT.93 cuối trang 1 có ghi tứ cận đất nhà nước thu hồi, phía tây giáp đất ở vườn cây của ông Ngô Ngọc Châu B là phần diện tích còn lại của bằng khoán 552.

Ngày 21/02/2004, ông H làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất thì ông B, bà Q và các anh em ruột khác đều đã có nhà riêng và từ trước đến nay không ở trên

phần đất này. Tất cả đều xác nhận phần đất này là của ông Ch, bà X cho ông H và cam kết không khiếu nại tranh chấp gì (Biên bản hợp nhất ý kiến gia đình ngày 03/3/2004). Hiện tại cha mẹ ruột và các anh em ông đều có nhà đất riêng nên bị đơn không đồng ý chia cho ai nữa.

Tại đơn phản tố ngày 18/9/2014, bị đơn và bà Phan Thị M yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2010 và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ445075 do UBND quận N cấp ngày 01/12/2010 cho Bà Nguyễn Thị Tuyến L, với lý do:

Cuối năm 2009 do cần tiền trả Ngân hàng nên ông bà đồng ý chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị M1 200m² đất, với giá 1.500.000.000đ. Bà M1 trả trước 600.000.000đ để làm thủ tục tách thửa, có hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại Văn phòng Công chứng Cần Thơ ngày 06/11/2009. Tuy nhiên trong giai đoạn này, do ông B khởi kiện ông bà, cho rằng diện tích đất nêu trên do ông B khai phá nên việc tách thửa không thực hiện được, vì đất đang tranh chấp. Bà M1 yêu cầu ông bà mượn cho bà 400.000.000đ và hứa đóng lãi theo quy định.

Qua giới thiệu của bà M1, bà M có liên hệ dịch vụ cầm đồ TFP số 19, Mậu T, phường An H, quận N để vay tiền của chủ cơ sở là ông Trần Minh Đ.

+ Lần 1: Ngày 13/4/2010 vay 400.000.000đ, lãi suất 5%/tháng bằng hình thức đảm bảo theo hợp đồng chuyển nhượng 1.166,40m² đất (theo Giấy chứng nhận do ông H đứng tên nói trên).

+ Lần 2: Vay 300.000.000đ qua 05 hợp đồng cầm cố với ông Trần Minh Đ, nội dung là cầm thêm tiền thế chấp Giấy chứng nhận nói trên.

+ Lần 3: Ngày 10/5/2010 vay thêm 100.000.000đ, do bà L chi tiền. Bà L yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới, số tiền chuyển nhượng là 800.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giữa bà M với bà Nguyễn Thị Tuyến L (*Bà L chi tiền 03 lần bằng 03 hợp đồng cầm cố viết tay*).

Ngày 05/10/2010, bà M có đóng lãi cho ông Đ số tiền 60.170.000đ, tổng cộng ông bà đã đóng cho ông Đ 107.520.000đ. Bà L tìm cách nói khéo để thu lại các hợp đồng cầm cố viết tay. Thấy việc làm của bà L và ông Đ có nhiều vấn đề không ngay thẳng nên bà M có yêu cầu Bà M1 viết lại biên nhận tiền, trong biên nhận này có chữ ký xác nhận của bà L. Trong nội dung biên nhận có ghi đến ngày 13/9/2010 sẽ thanh toán đủ để ông bà chuộc lại sổ đỏ. Sau đó bà L tự ý lập hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà L và được cấp Giấy chứng nhận ngày 01/12/2010.

Như vậy, việc ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là nhằm mục đích đảm bảo cho việc giao dịch vay tiền chứ không phải chuyển nhượng thật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

+ *Bà Nguyễn Thị Tuyến L trình bày:*

Bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.166,40m² với bà Phan Thị M (do ông H ủy quyền) vào ngày 10/6/2010 với giá 800.000.000đ, đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 01/12/2010. Bà đã thanh toán tiền xong cho ông H, bà M và đã nhận đất để sử dụng.

Việc bà M cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký giả cách là không đúng. Vì việc thỏa thuận là tự nguyện các bên đã giao kết hợp đồng và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình. Còn việc bà M cho rằng ông Đ có nhận tiền

lãi 107.520.000đ thì bà không biết, việc này là giữa bà M với ông Đ giao dịch bà không rõ.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 03/4/2014, bà L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết giữa bà với bị đơn ông Ngô Bửu H. Đồng thời, buộc ông Ngô Ngọc Châu B và những người liên quan trong hộ ông B chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất hợp pháp của bà. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà L đã có đơn rút lại yêu cầu độc lập và nhận lại tiền tạm ứng án phí, nên cấp sơ thẩm đã tách và đình chỉ yêu cầu của bà L.

+ Bà Đỗ Thị M1 trình bày:

Vào ngày 18/11/2009, bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với vợ chồng bị đơn, diện tích 250m² với giá 800.000.000đ. Hợp đồng đã được công chứng theo quy định và bà thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy thì xảy ra tranh chấp giữa ông Ngô Ngọc Châu B với ông Ngô Bửu H.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 03/9/2010, Bà M1 yêu cầu Tòa án công nhận và cho tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với vợ chồng bị đơn nói trên, nhưng không nộp tạm ứng phí nên không được xem xét giải quyết.

+ Ông Ngô Đình Th trình bày:

Phần đất tranh chấp tại đường Mậu T trước đây ông Ngô Bửu H đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyến L, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp. Sau đó bà L chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông. Ngày 01/6/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CG864886 cho ông đứng tên và hiện tại ông đang sử dụng đất này.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/01/2018 ông Th yêu cầu buộc nguyên đơn tháo dỡ toàn bộ nhà, vật kiến trúc đã cất lán chiếm trên đất của ông khoảng 200m² trong tổng diện tích 1.166,40m² và tự chịu chi phí di dời.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn:

+ Bà Phan Thị Q, ông Ngô Bửu T, bà Ngô Thị Bạch L, Ngô Bạch H, Ngô Thị Bạch C trình bày:

Phần đất tranh chấp này nguồn gốc của ông Ngô Ngọc Châu B, bà Phan Thị Q và gia đình canh tác, quản lý, sử dụng ổn định từ khoảng sau năm 1978 cho đến nay đã trên 30 năm. Trên đất này gia đình các ông bà đã xây dựng nhà kiên cố để ở, các công trình phụ để chăn nuôi, vườn cây. Khoảng đầu năm 2004 tất cả thành viên trong gia đình trong đó có ông H đã cùng nhau thương lượng, thống nhất lập “Biên bản về việc phân chia tài sản bất động sản trong gia đình” ngày 03/3/2004 do chính tay ông Phạm Hữu V (Trưởng khu vực 5, phường An H) lập và xác nhận, có đọc lại cho các thành viên đồng ý ký tên. Theo nội dung biên bản là gia đình thống nhất ủy quyền cho ông H đại diện đứng tên làm quyền sở nhà, đất. Sau khi được nhà nước công nhận QSDĐ, ông H phải có trách nhiệm bàn bạc chung trong gia đình phân chia tài sản cho phù hợp, đồng đều. Tuy nhiên sau khi được đứng tên thì ông H không thực hiện theo đúng nội dung biên bản ngày 03/3/2004. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Anh Nguyễn Ngô Lập Ng, chị Phạm Thị Cẩm T trình bày:

Anh chị là cháu ruột và cháu dâu, gọi ông B là ông ngoại. Anh chị trình bày tương tự và thống nhất với phần trình bày của người liên quan phía ông B nói trên. Đồng thời cho rằng theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ, trường hợp sử dụng đất của gia đình ông B là hợp pháp, trên 30 năm, ổn định, không tranh chấp, không quy hoạch... thì mặc nhiên sẽ được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà L là trái quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B; yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L.

Anh chị yêu cầu được giải quyết vắng mặt, không tham gia tố tụng do không có điều kiện, cam kết không khiếu nại gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng khác:*

+ Ủy ban nhân dân quận N: Tại Công văn số 1622/UBND-TD ngày 29/7/2011 trình bày: "... việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết L do nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Bửu H được thực hiện đúng quy định". Đồng thời có văn bản đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng; đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, thống nhất với kết quả giải quyết của Tòa án.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ: Tại Công văn số 4774/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 06/12/2018 trình bày: việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05524 là đầy đủ, đúng thành phần hồ sơ và đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đồng thời, theo nội dung kết luận của cuộc họp ngày 25/9/2017 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Ngô Ngọc Châu B: "*Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Ngô Đình Th không có cơ sở thu hồi và cũng không tiếp tục thực hiện các quyền. Vụ việc chờ Tòa án thụ lý xét xử*".

Ngoài ra, có văn bản đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, thống nhất với kết quả giải quyết của Tòa án.

** Người làm chứng:*

+ Ông Ngô Bửu Ng trình bày: Ông là con ruột của ông Ngô Bửu Ch, bà Lê Kim X. Lô đất Mậu T là do cha ông mua của ông Dương Văn T vào năm 1955 đã được chứng thị thực ngày 28/12/1955, quyển số 11, bằng khoán 188, xã Thới Bình, chuyển mang tên từng lô theo Bằng khoán số 552 do Ty Điện địa tỉnh Phong Dinh cấp. Trước năm 1975 cha ông là Thanh tra Tiểu học đi công tác thường xuyên, không có ai canh tác nên có cho ông Nguyễn Văn Nh thuê. Đến năm 1975 gia đình ông yêu cầu ông Nhân trả lại thì biết được ông Nhân có cho ông Trần V và Đào Cl thuê. Khi đòi lại đất thì UBND phường An H giải quyết chia làm 03 phần gồm: phần 01 và phần 02 cho ông Trần V và Đào Cl mượn canh tác 02 năm, đến cuối năm 1977 phải trả lại toàn bộ.

Trước đó vào cuối năm 1975, cha ông có xuống Bạc Liêu để bảo lãnh chú ruột ông là ông Ngô Ngọc Châu B về, thấy ông B không có đất canh tác, không

có việc làm nên giao cho ông B phần đất đang tranh chấp để trồng lúa sinh sống nuôi con.

Ông Ngô Bửu H là con cả của ông B, nhưng lúc còn nhỏ do cha mẹ ông nuôi dưỡng và nhận làm con nuôi cho đến lúc trưởng thành. Khi lập gia đình xong thì ông H mới ra riêng sống với cha mẹ ruột. Ông H cùng vợ là bà M rất có hiếu với cha mẹ ông, nên lúc sinh thời cha ông có dặn dò các anh em ông phải thương ông H như em ruột. Năm 1997 khi cha ông mất thì ông, mẹ ông là bà Lê Kim X và em ruột Ngô Thị Kim Ng đồng ý ký tên cho ông H phần đất số 116R Mậu T để làm kỷ niệm di sản của cha mẹ.

Theo ông trong suốt quá trình canh tác ông B đã hưởng nhiều quyền lợi, thậm chí khi UBND tỉnh Cần Thơ ra Quyết định số 1391/QĐ.UBT.93 thu hồi 8.812m² để cấp cho Công ty quản lý kinh doanh nhà và UBND phường An H xây dựng trường học. Cha ông đã để ông B nhận tiền bồi hoàn công sức lao động của ông B.

Nay ông thay mặt mẹ và em gái vẫn giữ nguyên ý kiến là đất đã tặng cho ông H thì ông H có quyền định đoạt, gia đình ông không ý kiến gì.

+ Bà Lê Kim X, bà Ngô Thị Kim Ng: Thông nhất với trình bày của ông Ngô Bửu Ng.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận N đưa ra xét xử; tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 19/3/2019 đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Ngọc Châu B, về việc buộc bị đơn ông Ngô Bửu H phải di dời tài sản, trả lại diện tích đất 1.166,40m²; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 01029 ngày 01/12/2010 cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyến L và Giấy chứng nhận QSDĐ số CS5524 ngày 25/01/2017 cấp cho ông Ngô Đình Th.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyến L, về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2010 vô hiệu và kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyến L, ông Ngô Đình Th.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Đình Th đối với ông Ngô Ngọc Châu B. Buộc ông B phải tháo dỡ công trình xây dựng, kiến trúc trả lại phần diện tích đất 16,9m² thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Th.

Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 11/TTKTTNMT ngày 01/02/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (phần ký hiệu (B)).

Sau khi ông B tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần diện tích đất 16,9m² thì ông Th phải có nghĩa vụ trả cho ông B số tiền 10.275.200đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, chi phí thẩm định định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/3/2019 nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn gồm Ngô Thị Bạch C, Ngô Bửu T, Ngô Thị Bạch L, Phan Thị Q, Ngô Thị Bạch H, Nguyễn Ngô Lập Ng, Nguyễn Thị Cẩm T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng: Tòa sơ thẩm thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông Ngô Đình Th yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất chưa được hòa giải

cơ sở là vi phạm Điều 202 Luật đất đai 2013; chưa xem xét giải quyết phần tài sản của gia đình nguyên đơn trên đất tranh chấp; xác định thửa đất tranh chấp 19¹ là không đúng thực tế thửa 19 theo hồ sơ vụ án; sử dụng tài liệu bằng khoán 552 không có bản chính đối chiếu và chưa được công bố công khai chứng cứ là vi phạm tố tụng. Về nội dung: Cấp sơ thẩm chưa điều tra thu thập đầy đủ chứng cứ về vị trí và diện tích đất tranh chấp còn lại của bằng khoán 552 sau khi bị thu hồi một phần diện tích cấp cho Công ty Quản lý kinh doanh nhà và UBND phường An H; Ổn định quyền sử dụng đất cho ông Th nhưng không xem xét đến quyền lợi, công sức quản lý cải tạo làm tăng giá trị đất của hộ gia đình nguyên đơn; Chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về việc ai là người kê khai đăng ký sử dụng đất; Chưa có văn bản yêu cầu cơ quan thuế cho biết việc ông B nộp thuế là thuế của chủ đất hay thuế của người sử dụng đất; Chưa có căn cứ chứng minh chủ sử dụng đất là ông Ch, bà X và việc tặng cho ông H cũng không hợp pháp, trong khi ông B là người trực tiếp khai khẩn, sử dụng đất này; Tòa án sơ thẩm công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất trong thời gian đang tranh chấp là vi phạm pháp luật.

Ngày 02/4/2019 bị đơn và bà Phan Thị M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà: xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/6/2010 giữa ông bà với bà Nguyễn Thị Tuyến L vô hiệu do giả tạo, kiến nghị UBND cấp có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ của bà L và ông Th vì cấp sai quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đương sự còn lại vẫn giữ ý kiến như đã trình bày.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn đã đưa ra những luận chứng, phân tích, tranh luận để bảo vệ cho yêu cầu của thân chủ và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận các nội dung kháng cáo.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, về việc không chuyển hồ sơ về cơ sở để hòa giải phân phát sinh thêm do có yêu cầu độc lập tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Th với ông B, cũng như không xem xét đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông Th trong thời gian đang tranh chấp. Nhưng xét những vi phạm này không làm thay đổi bản chất việc giải quyết vụ án, không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án, nên chỉ cần nêu lên để rút kinh nghiệm là đủ.

Về nội dung: xét nguồn gốc đất là của gia đình ông Ch tự nguyện tặng cho con nuôi là ông H, ông H đăng ký và được cấp giấy CNQSDĐ hợp pháp nên ông H có quyền chuyển nhượng đất. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại đất và hủy giấy CNQSDĐ cấp cho bà L, ông Th là không có căn cứ. Cũng như phản tố của bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa bị đơn với bà L là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền là không có căn cứ chứng minh nên không chấp nhận yêu cầu phản tố. Đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm; chỉ sửa phần án phí do cấp sơ thẩm áp dụng thiếu Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn di dời tài sản, trả lại diện tích đất 1.166,40m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyền L, ông Ngô Đình Th. Bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2010 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Tuyền L. Người liên quan ông Ngô Đình Th có yêu cầu độc lập buộc nguyên đơn tháo dỡ toàn bộ nhà và vật kiến trúc xây dựng lấn chiếm trên phần đất khoảng 200m² trong tổng số diện tích 1.166,40m² mà ông được cấp giấy chứng nhận. Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Tuyền L; UBND quận N, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Ông Trần Minh Đ, bà Đỗ Thị M1, chị Phan Thị Cẩm T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn, bị đơn đều có kháng cáo.

[2] Xét các nội dung kháng cáo của phía nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1] Tòa sơ thẩm thụ lý đơn yêu cầu độc lập của ông Ngô Đình Th tranh chấp quyền sử dụng đất chưa được hòa giải cơ sở là vi phạm Điều 202 Luật đất đai 2013. Xét kháng cáo không có căn cứ, bởi lẽ: việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đã được hòa giải cơ sở và trong quá trình giải quyết có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Ngô Đình Th nên cấp sơ thẩm đưa ông Th vào tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 69 Bộ luật tố tụng dân sự, không cần phải thông qua thủ tục hòa giải lại ở cơ sở là đúng quy định, không vi phạm tố tụng.

[2.2] Chưa xem xét giải quyết phần tài sản của gia đình nguyên đơn trên đất tranh chấp. Xét rằng: án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn tháo dỡ công trình xây dựng, kiến trúc trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 16,9m² thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Th và ông Th có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị phần nhà này cho nguyên đơn theo kết quả định giá với số tiền 10.275.200đ. Còn những phần khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của Tòa án và cũng vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể như phần tài sản của nguyên đơn bị bà L phá dỡ làm hư hỏng thiệt hại, trong suốt quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm nguyên đơn không đặt ra yêu cầu giải quyết phần này nên cấp sơ không xem xét giải quyết là đúng. Như vậy, phần tài sản của nguyên đơn nằm trên đất có tranh chấp của ông Th đã được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết đúng quy định pháp luật. Kháng cáo không có căn cứ.

[2.3] Xác định thửa đất tranh chấp 19¹ là không đúng thực tế thửa 19 theo hồ sơ vụ án: phần này nguyên đơn đã có sự nhầm lẫn, theo Bản trích đo địa chính số

11/TTKTTNMT ngày 01/02/2019 thể hiện rõ tổng diện tích thực tế theo Giấy chứng nhận là 1.568,5m²; trong đó: thửa 19 diện tích 1.370,2m² (phần này có tranh chấp giữa ông Th với nguyên đơn 16,9m² nằm trong giấy) và thửa 19¹ là ký hiệu phần có tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn diện tích 198,3m². Nguyên đơn hiểu và phân tích bản vẽ không đúng, kháng cáo không có căn cứ.

[2.4] Sử dụng tài liệu bằng khoán 552 không có bản chính đối chiếu và chưa được công bố công khai chứng cứ. Nội dung kháng cáo này cũng không có căn cứ, bởi lẽ Bằng khoán điền thổ 552 là của chế độ cũ, từ tài liệu này Nhà nước mới xác định ai là chủ đất gốc, có đủ điều kiện để được xác lập quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai hiện hành và sau đó đã xác lập cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho các đương sự như nội dung bản án đã thể hiện trên. Vấn đề này cũng đã được thể hiện trong các văn bản trả lời của cơ quan chức năng khi xác định quy trình cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho các đương sự trong vụ án. Vì vậy, quá trình giải quyết không cần thiết phải sử dụng bản gốc của tài liệu này.

[2.5] Cấp sơ thẩm chưa điều tra thu thập đầy đủ chứng cứ về vị trí và diện tích đất tranh chấp còn lại của bằng khoán 552 sau khi bị thu hồi một phần diện tích cấp cho Công ty Quản lý Kinh doanh nhà và UBND phường An H. Đánh giá nội dung kháng cáo này, thấy rằng: tại Quyết định số 1391/QĐ.UBT.93 ngày 28/6/1993 của UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) khi thu hồi diện tích đất 8.812m² thuộc bằng khoán 552 xã Tân An (cũ) do ông Ngô Bửu Ch đứng bộ (trên đất có 3 hộ sử dụng là Ngô Ngọc Châu B, Đào Cl, Trần V). Tại mục 2 Điều 1 của Quyết định có ghi rõ: *“Tây giáp nhà ở, vườn cây của hộ ông Ngô Ngọc Châu B (phần diện tích còn lại của BK 552)”*. Đồng thời, sau này khi xét cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn, cơ quan chức năng cũng căn cứ trên cơ sở Quyết định 1391/QĐ.UBT.93 để cấp Giấy chứng nhận phần diện tích còn lại của Bằng khoán điền thổ 552. Do đó kháng cáo không có căn cứ.

[2.6] Đối với các nội dung: Chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về việc ai là người kê khai đăng ký sử dụng đất đứng tên trên sổ mục kê; Chưa có văn bản yêu cầu cơ quan thuế cho biết việc ông B nộp thuế là thuế của chủ đất hay thuế của người sử dụng đất; Chưa có căn cứ chứng minh chủ sử dụng đất là ông Ch, bà X và việc tặng cho ông H cũng không hợp pháp, trong khi ông B là người trực tiếp khai khẩn, sử dụng đất này.

Đánh giá các nội dung kháng cáo này, thấy rằng: như án sơ thẩm đã phân tích, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Dương Văn T. Năm 1955 ông Ngô Bửu Ch nhận chuyển nhượng diện tích 10.000m² với giá 3.000đ (BL 51, 52) và đã được cấp Bằng khoán điền thổ số 552 (BL 66). Ngày 28/6/1993 UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) ban hành Quyết định 1391/QĐ.UBT.93 thu hồi diện tích đất *“...8.812m² thuộc bằng khoán 552 xã Tân An (cũ) do ông Ngô Bửu Ch đứng bộ (trên đất có 3 hộ sử dụng là Ngô Ngọc Châu B, Đào Cl, Trần V)”*. Tại mục 2 Điều 1 của Quyết định có ghi: *“Tây giáp nhà ở, vườn cây của hộ ông Ngô Ngọc Châu B (phần diện tích còn lại của BK 552)”*.

Đồng thời, tại Biên bản hòa giải ngày 07/12/2006 (BL 38,39) ông B trình bày *“Tôi yêu cầu ông Ngô Bửu H trả lại toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ngô Bửu H đứng tên quyền sử dụng đất số 00682 ngày 15/11/2004. Nguồn gốc đất là của ông Ngô Bửu Ch và bà Lê Kim X.*

Năm 1977 ông Ch, bà X cho tôi ở canh tác toàn bộ diện tích 10.000m². Nhà nước thu hồi làm công trình hiện còn hơn 1.000m². Hiện ông Ngô Bửu H đăng ký và được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất”.

Tại Biên bản họp nhất ý kiến gia đình ông Ngô Ngọc Châu B ngày 03/3/2004 (BL 48) có nội dung: “*Chúng tôi thống nhất phần đất 1.633m² tọa lạc tại Mâu T này do ông Ngô Bửu Ch bà Lê Kim X cho ông Ngô Bửu H năm 1977*”.

Chính nguyên đơn cũng thừa nhận nguồn gốc đất này của vợ chồng ông Ch, bà X. Mặt khác, theo Điều 100 Luật đất đai 2013 chỉ rõ các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận, trong đó điểm e khoản 1 quy định: “*Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất*” và khoản 1, 3 Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015, ông Ch có Bằng khoán điền thổ 552 do chế độ cũ cấp và Tờ mua bán bất động sản năm 1955, thỏa mãn điều kiện về giấy tờ theo pháp luật đất đai. Từ đó, cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc đất này thuộc quyền của ông Ngô Bửu Ch, bà Lê Kim X là chính xác, có căn cứ.

Nguyên đơn cho rằng ông là người kê khai, đăng ký đứng tên trong Sổ mục kê và đóng thuế sử dụng đất hàng năm nên lẽ ra đất này thuộc quyền sử dụng của ông. Luận điểm này không có căn cứ, bởi lẽ: khoản 1 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 có quy định: “*Các giấy tờ khác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 của Luật đất đai có tên người sử dụng đất, bao gồm: 1. Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980*”. Đối chiếu Sổ mục kê ruộng đất mà nguyên đơn kê khai lập ngày 20/12/1997, sổ này không phải là các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất để được công nhận và cấp giấy chứng nhận theo Điều 100 của Luật đất đai 2013. Còn việc đóng thuế sử dụng đất là vì nguyên đơn là người trực tiếp canh tác đất nên phải thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Người nộp thuế sử dụng đất không đồng nhất với người được Nhà nước công nhận và xác lập quyền sử dụng đất. Vì vậy, mặc dù nguyên đơn canh tác, sử dụng đất nhưng khi Nhà nước thu hồi đất thì ông Ch là người nhận bồi thường về đất, còn nguyên đơn chỉ được nhận giá trị hoa màu trên đất.

Do đó, khi ông Ngô Bửu Ch chết (ngày 07/4/1996) thì hàng thừa kế thứ nhất của ông gồm: bà Lê Kim X, ông Ngô Bửu Ng, bà Ngô Thị Kim Ng lập giấy cho đất với nội dung tặng cho ông Ngô Bửu H diện tích đất còn lại khoảng 1.100m² (BL 67), ông H tiến hành kê khai đăng ký và được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: S021245 (số vào sổ ngày 00682) ngày 15/11/2004. Bên cạnh đó, tại Tờ tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 05/01/2004 (BL 219) có nội dung: “*Đến năm 1977, Bác tôi cho miếng đất này lại cho gia đình tôi cư ngụ và canh tác. Nhưng năm 1987 Nhà nước đã thu hồi hết 8.800m² gia đình tôi còn lại là 1.400m² hiện nay đất này thuộc Mâu T*”, cuối biên bản có xác nhận của bà Lê Kim X và ông Ngô Ngọc Châu B. Với những căn cứ trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại đất và tuyên hủy các Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyền L, ông Ngô Đình Th là có căn cứ, phù hợp các quy định của pháp luật.

[2.7] Về kháng cáo: cấp sơ thẩm ổn định quyền sử dụng đất cho ông Th nhưng không xem xét đến quyền lợi, công sức quản lý cải tạo làm tăng giá trị đất của

hộ gia đình nguyên đơn. Đánh giá luận điểm này, xét rằng: mặc dù thời điểm trước nguyên đơn là người trực tiếp canh tác sử dụng đất này, nhưng kể từ năm 2004, khi bị đơn đăng ký quyền sử dụng đất thì ông B, bà Quyển và các anh em của bị đơn đều đã có nhà riêng, không còn trực tiếp sử dụng phần đất này nữa. Tất cả đều xác nhận phần đất này là của ông Ch, bà X cho bị đơn và cam kết không khiếu nại tranh chấp gì (Biên bản họp nhất ý kiến gia đình ông Ngô Ngọc Châu B ngày 03/3/2004). Do đó, cấp sơ thẩm không xem xét việc cải tạo làm tăng giá trị đất của hộ gia đình nguyên đơn trong trường hợp này là đúng. Kháng cáo không có căn cứ.

[2.8] Về kháng cáo: Tòa sơ thẩm công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất trong thời gian đang tranh chấp là vi phạm pháp luật. Đánh giá luận điểm này, thấy rằng cả nguyên đơn và bị đơn lập luận có căn cứ. Tuy nhiên như đã phân tích trên, xét về nguồn gốc đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Ngô Bửu Ch, bà Lê Kim X. Bị đơn được gia đình chủ sử dụng đất tặng cho, chuyển quyền hợp lệ và được Nhà nước thừa nhận, xác lập quyền sử dụng đất. Nếu máy móc tuyên hủy hoặc kiến nghị cơ quan thẩm quyền hủy các Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyền L, ông Ngô Đình Th do tình tiết “*chuyển nhượng trong thời điểm đất đang có tranh chấp*”, thì bản chất sự việc cũng không thay đổi, các đương sự này vẫn được xem xét để cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ do thủ tục nhận chuyển nhượng hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, việc không tuyên hủy hoặc kiến nghị cơ quan thẩm quyền hủy các Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà L, ông Th cũng không ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn. Do đó, cách giải quyết của cấp sơ thẩm trong trường hợp này là phù hợp thực tế, không phải vi phạm nghiêm trọng.

[3] Xét kháng cáo của phía bị đơn: yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà, xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/6/2010 giữa ông bà với bà Nguyễn Thị Tuyền L vô hiệu do giả tạo và kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ của bà L, ông Th vì cấp sai quy định. Đánh giá luận điểm này, thấy rằng: như án sơ thẩm đã nhận định, mặc dù phía bị đơn có cung cấp được một số tài liệu, chứng cứ (bản photo hoặc bản chính) nhưng không đủ cơ sở chứng minh. Đặc biệt là đối với sự kiện vay tiền giữa bà M với ông Đức, không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà L, hoặc giá chuyển nhượng cho Bà M1 cao hơn giá chuyển nhượng cho bà L là bất hợp lý. Những luận điểm này không phải là căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2010 giữa ông H, bà M với bà L là giả tạo.

Trong khi đó, các tài liệu tại Cơ quan điều tra Công an quận N như: Biên bản đối chất ngày 22/7/2011 (BL 312,313); Biên ghi lời khai ngày 24/8/2011 (BL 310,311); Biên ghi lời khai ngày 21/6/2011 (BL 304,305); Biên ghi lời khai ngày 22/7/2011 (BL 300,301) và kể cả một số bản khai tại Tòa án vợ chồng bị đơn cũng đều thừa nhận đã bán cho bà L thửa đất trên với giá 800.000.000đ, việc giao dịch mua bán có công chứng, giao dịch bằng tiền mặt... đã giao toàn bộ quyền quyết định cho bà L sở hữu, định đoạt... đến ngày 28/02/2011 đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L. Nay cho rằng vì lúc đó đang tranh chấp với ông B, nên mục đích khai như vậy để ông B từ bỏ việc tranh chấp, chứ thực

sự không có việc chuyển nhượng. Lời khai này Hội đồng xét xử không thể chấp nhận được.

Phía bị đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2010 là giả tạo. Đồng thời, tại Công văn số 1622/UBND-TD ngày 29/7/2011 của UBND quận N (BL 216) xác định: “... việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết L do nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Bửu H được thực hiện đúng quy định”; Công văn số 4774/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 06/12/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05524 cho ông Ngô Đình Th là đúng quy định của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Bị đơn và người liên quan phía bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ khác, kháng cáo không có căn cứ.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, do đó chấp nhận đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, bác toàn bộ kháng cáo của phía nguyên đơn và phía bị đơn do không có căn cứ pháp luật. Riêng đối với việc cấp sơ thẩm áp dụng thiếu Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009 là thiếu sót nhỏ chỉ cần điều chỉnh, không cần tuyên sửa án.

[4] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận, nhưng do phía nguyên đơn có ông Ngô Ngọc Châu B, bà Phan Thị Q; phía bị đơn ông Ngô Bửu H, bà Phan Thị M là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các đương sự này được miễn án phí. Các đương sự còn lại phải chịu án phí theo quy định.

[5] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, các đương sự có liên quan đến phần này có quyền làm đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định hủy bỏ theo khoản 3 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3, 9 Điều 26; khoản 3 Điều 138; khoản 1 Điều 148; khoản 2, 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 688, 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 169, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 1 Điều 100; khoản 5, 7 Điều 166; Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 1, 3 Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 7 Điều 29; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Ngọc Châu B cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ với nguyên đơn gồm: Ngô Thị Bạch C, Ngô Thị Bạch L, Ngô Thị Bạch H, Ngô Bửu T, Phan Thị Q, Nguyễn

Ngô Lập Ng, Phan Thị Cẩm T và bị đơn ông Ngô Bửu H cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ với bị đơn bà Phan Thị M; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Ngọc Châu B, về việc buộc bị đơn ông Ngô Bửu H phải di dời tài sản, trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.166,40m² và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BD 445075 (Số vào sổ: CH01029) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 01/12/2010 cho bà Nguyễn Thị Tuyến L và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 688913 (Số vào sổ: CS05524) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/01/2017 cho ông Ngô Đình Th.

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyến L, về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2010 vô hiệu và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyến L, ông Ngô Đình Th.

3/- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Đình Th đối với ông Ngô Ngọc Châu B. Buộc ông B phải tháo dỡ công trình xây dựng, kiến trúc trả lại phần diện tích đất 16,9m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th; kèm theo Bản trích đo địa chính số: 11/TTKTTNMT ngày 01/02/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (phần ký hiệu (B)).

Sau khi nguyên đơn tháo dỡ phần công trình xây dựng trên diện tích đất 16,9m² thì ông Th có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 10.275.200 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

4/- Đường sự có liên quan đến Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, có quyền làm đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

5/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 8.500.000đ; nguyên đơn phải chịu 7.000.000đ; bị đơn phải chịu 1.500.000đ.

- Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000đ; Bị đơn nộp tạm ứng 1.500.000đ, chuyển sang thành chi phí phải chịu.

- Ông Ngô Đình Th nộp tạm ứng 5.000.000đ, nên nguyên đơn phải hoàn trả lại 5.000.000đ cho ông Ngô Đình Th.

6/- Về án phí: nguyên đơn, bị đơn được miễn toàn bộ án phí sơ và phúc thẩm; Người liên quan bà Phan Thị Q, bà Phan Thị M được miễn án phí phúc thẩm; nên:

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền 5.200.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo các Biên lai số 004634 ngày 02/02/2010 và Biên lai số 003271 ngày 27/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

- Bị đơn được nhận lại 200.000đ đã nộp tạm ứng án phí phản tố theo Biên lai số 003684 ngày 20/8/2015; bị đơn và bà Phan Thị M được nhận lại 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 000286 ngày 02/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

- Người liên quan có yêu cầu độc lập ông Ngô Đình Th được nhận lại số tiền 6.250.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số 004953 ngày 06/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn gồm: Ngô Thị Bạch C, Ngô Thị Bạch L, Ngô Thị Bạch H, Ngô Bửu T, Nguyễn Ngô Lập Ng và Phan Thị Cẩm T phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 000294 ngày 03/4/2019 thành án phí phúc thẩm, các đương sự đã nộp xong án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q.N.
- Chi cục THADS.N.
- Lưu (HS - 2b).

(đã ký)
Trần Tuấn Quốc